

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W STALOWEJ WOLI

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz towarzyszącej przy ul. Rozwadowskiej i ul. Granicznej w Stalowej Woli

Na podstawie art. 7 ust. 4, art. 8 i art. 20 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2024 r. poz. 195) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) Rada Miejska w Stalowej Woli uchwala, co następuje:

§ 1.

Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod nazwą: „Budowa czternastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej z niezbędną infrastrukturą na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz części działki nr ewid. 1445 w Stalowej Woli” oraz inwestycji towarzyszącej pod nazwą: „Budowa sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do projektowanych budynków na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz rozbudowa sieci wodociągowej wraz z przyłączami do projektowanych budynków na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz części działki nr ewid. 697 w Stalowej Woli”.

§ 2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik Nr 1 – granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową i inwestycją towarzyszącą, przedstawione na mapie zasadniczej w skali 1:500;
- 2) Załącznik Nr 2 – planowany sposób zagospodarowania terenu przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:500.

§ 3.

Dla inwestycji mieszkaniowej, ustala się:

- 1) rodzaj inwestycji – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w zabudowie szeregowej;
- 2) minimalną powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań – 1 200 m²;
- 3) maksymalną powierzchnię użytkową wszystkich mieszkań – 2 800 m²;

- 4) minimalną liczbę mieszkań – 24;
- 5) maksymalną liczbę mieszkań – 28.

§ 4.

Inwestycja mieszkaniowa nie obejmuje w swym zakresie powierzchni przeznaczonej pod działalność handlową i usługową.

§ 5.

Nieruchomości objęte planem inwestycyjnym nie są zabudowane. Sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią:

- 1) od strony zachodniej – droga publiczna gminna ul. Rozwadowska objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów oznaczona symbolem 1KDZ1 (III);
- 2) od strony południowej – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów oznaczone symbolem 26MN1;
- 3) od strony wschodniej – droga publiczna gminna ul. Graniczna objęta Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego „Graniczna” oznaczona symbolem 1KDZ;
- 4) od strony północnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej objęte Miejscowym Planem Zagospodarowania przestrzennego osiedla Rozwadów oznaczone symbolami 26MN1 oraz 6U1.

§ 6.

Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, polegające na:

- 1) budowie 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, każdy z dwoma odrębnymi lokalami w formie 2 segmentów zabudowy szeregowej, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) budowie zjazdu z drogi publicznej gminnej ul. Granicznej;
- 3) budowie miejsc postojowych, w tym dostępnych z drogi publicznej gminnej ul. Rozwadowskiej;
- 4) budowie miejsc postojowych wraz ze zmianą lokalizacji chodnika w pasie drogowym drogi publicznej gminnej ul. Granicznej;
- 5) budowie dojazdów i dojazdów do budynków w postaci ciągu pieszo-jezdnego i chodników;
- 6) budowie dwóch miejsc gromadzenia odpadów;
- 7) wydzieleniu terenów zielonych, w tym dla lokali mieszkalnych usytuowanych w parterze budynków;
- 8) budowie, przebudowie i rozbudowie niezbędnej infrastruktury technicznej.

§ 7.

Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z istniejącym i planowanym uzbrojeniem poprzez:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej Ø90 zlokalizowanej w ul. Rozwadowskiej – poprzez rozbudowę sieci przyłączami na warunkach dysponenta sieci;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych w oparciu o istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej Ø315 – poprzez rozbudowę sieci z przyłączami do budynków na warunkach dysponenta sieci;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu inwestycji mieszkaniowej na teren biologicznie czynny działki własnej. Dopuszcza się możliwość odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej na podstawie zgody dysponenta sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – poprzez rozbudowę sieci SN, budowę stacji transformatorowej oraz linii niskiego napięcia wraz z przyłączami do budynków na warunkach dysponenta sieci;
- 5) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia DN63 – poprzez przyłącza do budynków na warunkach dysponenta sieci;
- 6) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła jako źródła ogrzewania.

§ 8.

Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej w zakresie:

- 1) przewidywanego zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędnej liczby miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowania odpadów:
 - a) zapotrzebowanie w wodę z wodociągu miejskiego – w ilości 16,8 m³/dobę,
 - b) zapotrzebowanie w energię elektryczną – moc przyłączeniowa w ilości 392 kW,
 - c) odprowadzanie ścieków sanitarnych – w ilości 15,12 m³/dobę,
 - d) odprowadzanie wód opadowych – w ilości 59 l/s,
 - e) zaopatrzenie w gaz – w ilości 2000 m³/rok/budynek mieszkalny,
 - f) niezbędna liczba miejsc postojowych: 1,5 krotność liczby mieszkań, tj. minimum 42 miejsca postojowe, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych w granicach terenu inwestycji,
 - g) gromadzenie odpadów stałych w wyznaczonych miejscach gromadzenia odpadów oraz usuwanie na zasadach obowiązujących na terenie miasta Stalowa Wola;
- 2) planowanego sposobu zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych:

a) inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę 14 budynków mieszkalnych jednorodzinnych 2-lokalowych w zabudowie szeregowej z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w Stalowej Woli pomiędzy ul. Rozwadowską i Graniczną na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz części działki nr ewid. 1445, obręb 0002 Rozwadow. Projektowana zabudowa jest podzielona na dwa segmenty zabudowy szeregowej „A” i „B”, każdy po 7 budynków. Zespoły budynków usytuowane są prostopadle do głównych ulic i równoległe względem siebie. Segmenty podzielono w celu wyróżnienia fasady każdego budynku oraz zastosowano nieregularne uskoki wzdłuż elewacji frontowych. W północno-zachodniej części terenu inwestycji zaprojektowano ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe i tereny zieleni, które tworzą dogodną przestrzeń ekspozycji obiektu zabytkowego jakim jest budynek Towarzystwa Gimnastycznego „Sokół” wpisany do rejestru zabytków. Ponadto na terenie inwestycji projektuje się: tereny zieleni, w tym wydzielone dla lokali mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków, budowę dwóch miejsc do gromadzenia odpadów w postaci wiat/altan, dojścia i dojazdy w postaci ciągów pieszych (w tym zmianę lokalizacji chodnika w pasie drogowym ul. Granicznej) i ciągu pieszo-jezdnego oraz miejsca postojowe w ilości 42, w tym 2 miejsca dla osób niepełnosprawnych. Dostęp do dróg publicznych zakłada się poprzez istniejący zjazd od strony ul. Rozwadowskiej i projektowany od strony ul. Granicznej. Planowany sposób zagospodarowania terenu w tym etapowanie inwestycji określa załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,

b) inwestycja towarzysząca zakłada realizację sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami do projektowanych budynków na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz rozbudowę sieci wodociągowej wraz z przyłączami do projektowanych budynków na działkach nr ewid. 563/1, 564/1, 565/1 oraz części działki nr ewid. 697 w Stalowej Woli;

3) charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:

a) parametry techniczne projektowanej inwestycji mieszkaniowej:

- powierzchnia terenu inwestycji – 4181,98 m² (100%),
- powierzchnia zabudowy – 1173,84 m² (28,07%),
- powierzchnia biologicznie czynna – 1245,31 m² (29,78%),
- powierzchnia terenów utwardzonych – 1 762,84 m² (42,15%),
- maksymalna wysokość budynku – do 10 m,
- szerokość elewacji frontowej jednego budynku – do 8,5 m,
- maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 3,
- intensywność zabudowy – 0,83,

- geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25°-40°, z dopuszczeniem lukarn z dachami dwuspadowymi i płaskimi oraz zadaszeń nad balkonami z dachami płaskimi,
- powierzchnia użytkowa pojedynczego lokalu mieszkalnego od 50 m² do 100 m².

b) dane charakteryzujące wpływ na środowisko:

- inwestycja jest zlokalizowana poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478, ze zm.),
- inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839),
- planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych wartości poziomu hałasu emitowanego do środowiska określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych wartości poziomu hałasu w środowisku (Dz. U. 2014 r. poz. 112).

§ 9.

Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową, wskazane według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działka ewidencyjna nr 563/1 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00019775/9;
- 2) działka ewidencyjna nr 564/1 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00000710/0;
- 3) działka ewidencyjna nr 565/1 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00060841/5;
- 4) część działki ewidencyjnej nr 1445 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00054651/1.

§ 10.

Ustala się nieruchomości, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją towarzyszącą wskazane według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działka ewidencyjna nr 563/1 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00019775/9;
- 2) działka ewidencyjna nr 564/1 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00000710/0;
- 3) działka ewidencyjna nr 565/1 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00060841/5;
- 4) część działki ewidencyjnej nr 697 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00000683/1.

§ 11.

Nie wskazuje się części nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, w stosunku, do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12.

Ustala się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) część działki ewidencyjnej nr 697 obręb 0002 Rozwadów – TB1S/00000683/1.

§ 13.

Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na terenie prowadzonych prac, a szczególnie ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) należy zachować warunki wynikające z położenia w granicach obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” poprzez zapewnienie ochrony czystości gruntu oraz wód podziemnych i powierzchniowych;
- 3) planowana inwestycja nie może stwarzać zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi;
- 4) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy konserwatorskiej;
- 5) ustala się ochronę przestrzeni położonej w północno-zachodniej części terenu inwestycji w celu zachowania ekspozycji widokowej budynku Towarzystwa Gimnastycznego „Sokół” objętego ochroną konserwatorską i figurującego w rejestrze zabytków poz. A-1315.

§ 14.

Niniejsza Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15.

Uchwała wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Stalowej Woli

§ 17.

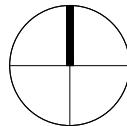
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

§ 18.

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

PZT/01.1

ORIENTACJA:



LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE:

	GRANICE TERENU OBIĘTEGO WNIOSEM INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ, JEDNOCZESNIE OBSZAR ODDZIAŁYWANIA INWESTYCJI
	GRANICE TERENU INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

INWESTOR:

ASCANA Sp. z o.o.
ul. Wojska Polskiego 3, 39-300 Mielec

NAZWA INWESTYCJI:

BUDOWA CZTERNASTU BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
2-LOKALOWYCH W ZABUDOWIE
SZEREGOWEJ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

LOKALIZACJA:

STAŁOWA WOLA UL. ROZWADOWSKA
DZIAŁKI NR 563/1, 564/1, 565/1 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 1445
OBRĘB: 0002 ROZWADÓW

TYTUŁ RYSUNKU:

SCHEMAT - GRANICE TERENU

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Krzysztof Krężel
specjalność architektoniczna
upr. nr RZ/A-03/09

DATA:

WRZESIEŃ 2024

SKALA:

1:500

FAZA PROJEKTU:

KONCEPCJA

UWAGI:

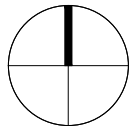
GENERALNA JEDNOSTKA PROJEKTOWA

LEMAA ARCHITEKCI
Krzysztof Krężel

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STAŁOWEJ WOLI
Z DNIA

PODKŁAD Z MAPY ZASADNICZEJ NR LICENCJI GN.IX.3.6642.838.2023_1818_CL2

ORIENTACJA:



LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE:

	LINIE ROZGANIAJĄCE INWESTYCJĘ	4181.98	m ²	100.00	%
	PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ A	586.92	m ²	14.03	%
	PROJEKTOWANE BUDYNKI MIESZKALNE JEDNORODZINNE DWULOKALOWE W ZABUDOWIE SZEREGOWEJ B	586.92	m ²	14.03	%
	CIĄG PIESZO-JEZDNY	749.63	m ²	17.93	%
	CHODNIKI / POZOSTAŁE TERENY UTWARDZONE	613.61	m ²	14.67	%
	MIEJSCA POSTOJOWE UTWARDZONE (ILOŚĆ - 24)	343.60	m ²	8.22	%
	MIEJSCA POSTOJOWE DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH (ILOŚĆ - 2)	36.00	m ²	0.86	%
	ZIELEŃ - TEREN BIOLOGICZNE CZYNNY TYP I - 100%	1065.28	m ²	25.47	%
	MIEJSCA POSTOJOWE Z EKOKRATY (ILOŚĆ 16) - TEREN BIOLOGICZNE CZYNNY TYP II - 90% (W TYM 90% POW. BIOL. CZYNNY 180.00m ² + 10% UTWARDZONEJ 20.00m ²)	200.03	m ²	4.78	%
	POWIERZCHNIA ZABUDOWY (Maksimum 35%)	1173.84	m ²	28.07	%
	RAZEM POWIERZCHNIE UTWARDZONE	1762.84	m ²	42.15	%
	RAZEM POWIERZCHNIA BIOLOGICZNE CZYNNY (Minimum 25%)	1245.31	m ²	29.78	%

	NIEPRZECIEKAJĄCA LINIA ZABUDOWY WG MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	WEJŚCIA DO BUDYNKU
	PROJEKTOWANY ZIAZD
	ISTNIEJĄCY ZIAZD
	MGO MIEJSCA GROMADZENIA ODPADÓW - WIATA / ALTANA NA ZMIESZANE + TEREN UTWARDZONY NA SELEKTYWNE
	DANE LICZBOWE:
28	PRZEWIDYWANA LICZBA LOKALI MIESZKALNYCH
42	WYMAGANA LICZBA MIEJSC POSTOJOWYCH (1,5 miejsca na lokal)
1 960 m ²	PRZEWIDYWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ

INWESTOR:

ASCANA Sp. z o.o.
ul. Wojska Polskiego 3, 39-300 Mielec

NAZWA INWESTYCJI:

BUDOWA CZTERNASTU BUDYNKÓW
MIESZKALNYCH JEDNORODZINNYCH
2-LOKALOWYCH W ZABUDOWIE
SZEREGOWEJ Z NIEZBĘDNĄ INFRASTRUKTURĄ

LOKALIZACJA:

STAŁOWA WOLA UL. ROZWADOWSKA
DZIAŁKI NR 563/1, 564/1, 565/1 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 1445
OBRĘB: 0002 ROZWADÓW

TYTUŁ RYSUNKU:

PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU

PROJEKTANT:

mgr inż. arch. Krzysztof Krężel
specjalność architektoniczna
upr. nr RZ/A-03/09

DATA:

WRZESIEŃ 2024

SKALA:

1:500

FAZA PROJEKTU:

KONCEPCJA

UWAGI:

GENERALNA JEDNOSTKA PROJEKTOWA

LEMAA ARCHITEKCI
Krzy sz to f Kręż el



ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W STAŁOWEJ WOLI
Z DNIA

S Y T U A C J A

SKALA - 1 : 500

PODKŁAD Z MAPY ZASADNICZEJ NR LICENCJI GN.IX.3.6642.838.2023_1818_CL2